

Nota Breve 23/06/2026

Portugal: Valorização da habitação consistente à entrada de 2026

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 17,8% homólogo no 1T 2026 (18,9% no 4T 2025).
- O IPH cresceu 3,8% em cadeia no 1T 2026 (4,0% no 4T 2025).
- No 1T 2026, as transações registaram um recuo homólogo de -8,7% (tinham recuado -4,7% no 4T 2025).
- O preço médio das casas¹ transacionadas no 1T 2026 cresceu para 262,8 mil euros (+5,1% em cadeia) e, em termos homólogos, +13,0% (+11,1% no 4T 2025).

Comentário

- No 1T 2026, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 17,8%, mais 1,5 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 16,3%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,8%, menos duas décimas do que no trimestre anterior. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 37.745 habitações, -8,7% que no mesmo período do ano anterior e mais 2,1% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o número de transações também recuou expressivamente (-12,4%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 262,8 mil euros, mais 5,1% do que no 4T 2025. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 3,2% homólogo (tinha aumentado 5,9% no 4T 2025).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 19,7% nas primeiras e 12,6% nas segundas, em ambos os casos estes números foram abaixo das variações ocorridas no 4T 2025 (20,9% e 13,7%, respetivamente). Observou-se ainda o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (2,7%) e das casas usadas (4,2%). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos recuou -8,0% homólogo e nos novos recuaram -11,6%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas em nos últimos quatro trimestres como um todo cifrou-se em 17,9% (17,6% no final do 4T 2025), acima da previsão do BPI Research (17,5%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à divulgação do dado do INE, apreciação dos imóveis no 1T 2026: de acordo com este índice, os preços cresceram no final do 1T 2026 4,6% face ao final do 4T 2025. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam recuo das vendas (-5,3% homólogo e -9,4% trimestral), que se vieram a confirmar no índice do IPH.
- Os dados do Portuguese Housing Market Survey (CI) em abril apontam para um arrefecimento da procura face ao final do ano passado, com as consultas a recuarem. Em termos futuros, as expectativas de vendas abrandaram para +0% (+29% em dezembro). As expectativas de preços abrandaram mais ligeiramente (de +23% para +7%), embora sejam compatíveis com subida de preços nos próximos 3 meses.
- A avaliação bancária no contexto de crédito à habitação continua a sinalizar apreciações sólidas mas inferiores (em termos homólogos) ao que se registava no final de 2025 (19,1%) - em março e abril

¹ Valor médio não é corrigido pelas diversas características/tipologias e zonas das casas transacionadas. Estes fatores são tidos em conta no cálculo do índice de preços da habitação.

evoluiu 16,5% em termos homólogos, com valor mediano por m² nos 2.174 euros. Apesar disso, o número de avaliações bancárias considerado foi cerca de 34,5 mil, uma subida de 5,0% face ao mês anterior e uma descida de 3,6% em termos homólogos.

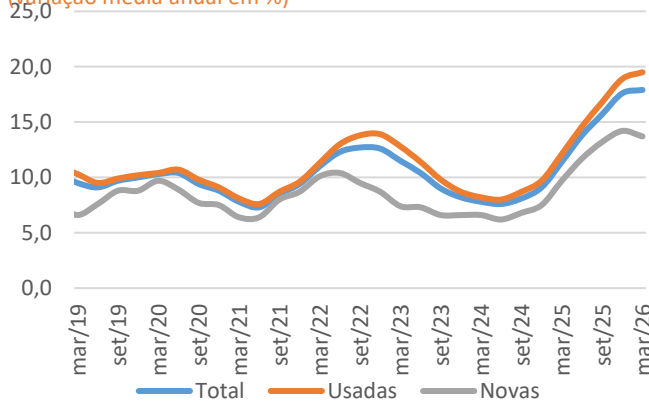
- Nas novas operações de crédito à habitação (CH) observamos em abril um valor contratado de 2.053 milhões de euros (15,8% homólogo). Depois dos dois primeiros meses com valores contratados mensalmente abaixo dos 2 mil milhões, as novas operações de CH em março e abril ganharam novo ímpeto. A taxa de variação homóloga do acumulado no ano de novas operações, até abril, é de 12,8%.
- A dinâmica do Crédito à Habitação concedido a jovens (até 35 anos) continua a imprimir ritmo às novas operações de CH para habitação própria permanente (HPP). Até março, 62% do montante dos novos contratos de CH para HPP são com mutuários jovens até 35 anos. 32% do montante dos novos contratos de CH para HPP são com mutuários jovens e beneficiam da garantia do Estado.
- A nova oferta de imóveis continua a crescer a nível modesto: os novos fogos para habitação familiar concluídos no 1T 2026 ascendeu a 6.931, apenas +3,7% face ao homólogo. Por sua vez, os custos de construção de habitação nova seguem também tendência de subida: em abril aumentaram 5,9% em termos homólogos (o preço dos materiais registou uma variação de 4,7% e o custo da mão-de-obra aumentou 7,3%).
- O dado hoje conhecido continua forte e coloca riscos em alta à nossa previsão para a variação média do IPH em 2026 (11,7%). Apesar disso, é a primeira evolução em cadeia do IPH inferior a 4% desde o 4T 2024 e a primeira redução no ritmo homólogo de crescimento dos preços desde o 1T 2024. Os fundamentos para resistência deste mercado continuam fortes – nova oferta de casas limitada, mercado de trabalho resiliente, crescimento económico e estímulos fiscais à procura. No entanto, nota-se alguma perda de dinâmica que poderá estar relacionada com aspetos de confiança (impactada pelo conflito no Médio Oriente), abrandamento nos saldos migratórios e possibilidade de incremento de taxas diretoras (que se veio a confirmar em junho).

Portugal: preços da habitação

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	16,3	17,2	17,7	18,9	17,8	16,3
Variação trimestral (%)	4,8	4,7	4,1	4,0	3,8	2,5

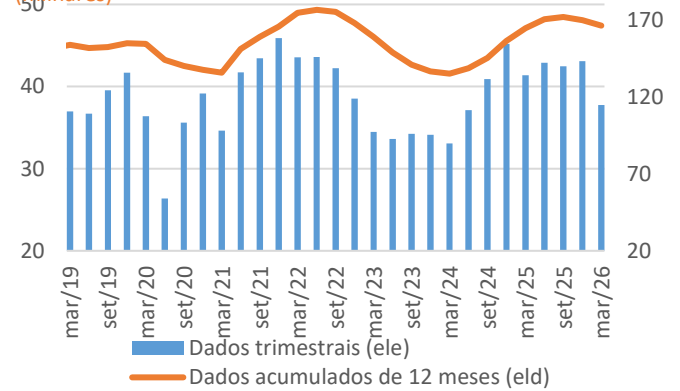
Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Venda de habitações

(milhares)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE

Banco BPI, SA - 2026

Tiago Alexandre Correia, Economista, BPI Research

e-mail: tiago.alexandre.correia@bancobpi.pt

AVISO SOBRE A PUBLICAÇÃO “NOTA BREVE” DO BPI

Publicação do Banco BPI preparada pela sua Área de Estudos Económicos e Financeiros que contém informações e opiniões provenientes de fontes consideradas confiáveis. O Banco BPI não garante a precisão do mesmo e não é responsável por erros ou omissões neles contidos. Este documento tem um objetivo puramente informativo, razão pela qual o Banco BPI não é responsável, em qualquer caso, pelo uso que dele se faz. Opiniões e estimativas são propriedade da área e podem estar sujeitas a alterações sem aviso prévio.